



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## BATHMEN, LEEMKUILSWEG 1

Moderne woonboerderij met karakter midden in het landschap, omringd door weilanden en bos

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)





*Woonkamer*

# Woonboerderij met karakter

Vrijstaand wonen midden in het landschap, omringd door weilanden en bos. Op deze bijzondere plek ervaart u rust, ruimte en privacy, terwijl de woning zelf een stijlvolle en tijdloze basis biedt met originele "mid-century" elementen.

## Moderne woonboerderij met karakter

Deze woonboerderij is de afgelopen jaren gemoderniseerd met respect voor het oorspronkelijke ontwerp. Authentieke details uit de mid-century periode zijn zorgvuldig behouden en gecombineerd met een rustige, eigentijdse afwerking. Dat geeft het huis karakter, zonder dat het een uitgesproken stijl oplegt — een ideale basis voor wie zijn eigen woonideeën wil vormgeven.

De centrale zitkuil vormt nog altijd een bijzonder element in de leefruimte en staat in verbinding met de lichte, open indeling van het huis. Grote raampartijen laten het omliggende landschap volledig onderdeel worden van het interieur. Overal kijkt u uit op groen, lucht en ruimte.







*Keuken*

## KENMERKEN

Bouwjaar	1933
Perceeloppervlakte	4.500 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	ca. 209 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1.464 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	ca. 17 m <sup>2</sup>
Overige inpanidige ruimte	ca. 64 m <sup>2</sup>
Energie label	C



Vraagprijs € 1.000.000,- k.k.



## Ruimte voor wonen, werken en gasten

De entree bevindt zich centraal in de woning. Het rechterdeel is ingericht als woonhuis, terwijl links een royale, afzonderlijke ruimte ligt die momenteel wordt gebruikt als werkplek aan huis. Deze vleugel leent zich echter net zo goed voor andere invullingen, zoals een eigen leefgedeelte voor opgroeiende kinderen, een studio, praktijk of een plek waar wonen en werken op natuurlijke wijze samengaan.

Daarachter bevindt zich bovendien een vrijwel zelfstandige woonruimte met een eigen oprit en een beschermt terras aan het bos. Dit maakt het geheel bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, gastenverblijf, B&B, mantelzorg of een comfortabele plek voor kinderen die wat meer zelfstandigheid wensen, terwijl ze toch dichtbij blijven.

Op het erf staat daarnaast een schuur die momenteel dienst doet als fietsenstalling en opslag.





# Werkplek aan huis





*Badkamer begane grond*

# Wonen met zicht op het landschap

Langgerekte, op maat gemaakte zitplekken langs de wanden sluiten subtiel aan op de eiken parketvloer en zorgen voor een rustige uitstraling. Dankzij de vloerverwarming is het comfort hoog. Overal in huis vindt u wel een aangenaam plekje voor een kop thee met een tijdschrift of een laptop.

Vanuit de leefruimte leidt de karakteristieke wenteltrap naar de verdieping met twee heerlijke slaapkamers en een luxe badkamer, allemaal met een waanzinnig uitzicht.







*Badkamer*



Slaapkamer 1e verdieping



Walk in closet / slaapkamer











# Bouwkenmerken

- Bouwwijze: de woonboerderij is opgetrokken in stenen gevels, beton en houtenvloeren en houten kozijnen
  - Dakbedekking: de woonboerderij is voorzien van een met riet gedekt dak
  - Verwarming: de woonboerderij wordt verwarmd middels een HR-combiketel uit 2023 met radiatoren en gedeeltelijk vloerverwarming
  - Isolatie: de woonboerderij is voorzien van dak-, vloer-, gevel- en glasisolatie
- 
- Bijzonderheden
  - Mogelijkheden tot een kantoor of praktijk aan huis
  - Glasvezelaansluiting









# Een plek vol mogelijkheden

Bij een bezichtiging is het niet moeilijk om uw fantasie de vrije loop te laten: een heerlijk huis met ruimte genoeg voor al uw woonwensen in elk seizoen. Vuurtje stoken, een boomhut of buitensauna? De woonboerderij ligt geheel vrijstaand en wordt omgeven door weilanden en natuur. Voor wie droomt van paarden aan huis biedt deze locatie een bijzondere kans: er bestaat de mogelijkheid om aangrenzend land bij te kopen. Daarmee kan hier eenvoudig een privéplek ontstaan waar wonen, natuur en dieren samenkomen.

Dit is een huis dat ruimte biedt — in mogelijkheden, in uitzicht en in levensstijl. Een plek waar u het tempo zelf bepaalt, waar het buitenleven vanzelfsprekend is en waar u het geheel naar eigen smaak kunt vormgeven.



## Bathmen

De Leemkuilsweg ligt tussen Bathmen en Holten. Beiden op zo'n 4 kilometer. Er zijn basis- en middelbare scholen. Hockey, voetbal of tennis? Alles is mogelijk. De groene dorpen liggen tussen prachtige bossen en landgoederen. U kunt eindeloos wandelen, fietsen en paardrijden langs de slingerende Schipbeek. De historische Hanzestad Deventer met haar middeleeuwse stratenplan herbergt vele restaurants en authentieke winkels. Langs de IJssel vindt u een stadsstrand en fijne terrassen. Binnen enkele minuten zit u op de oprit van de A1.

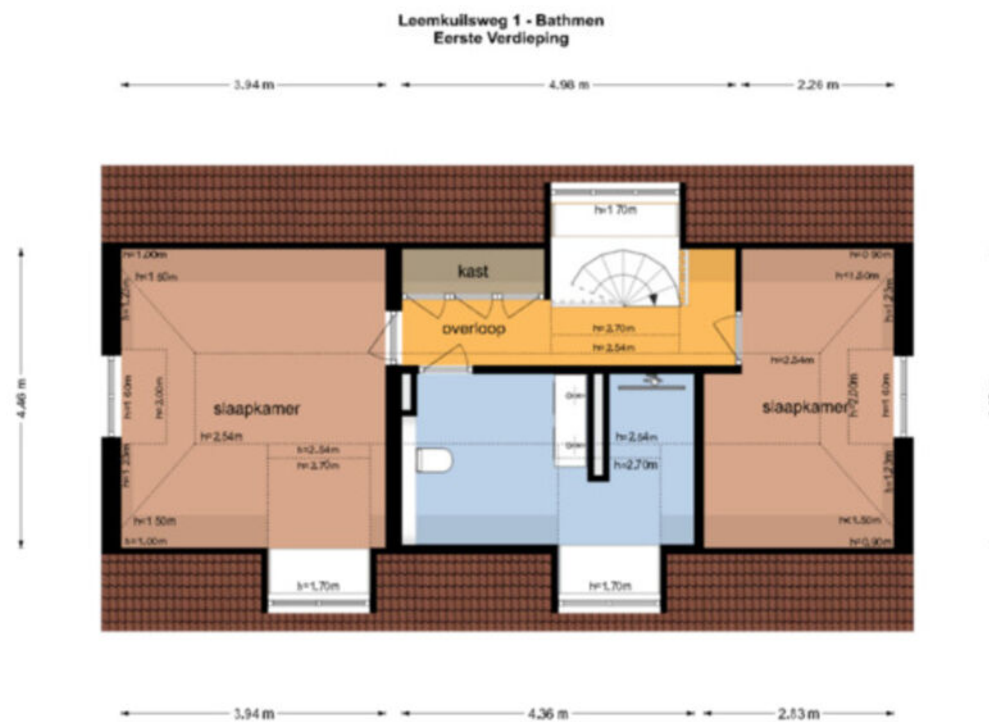


# Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor grondplaatse doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.rijksbouw.nl

# Eerste verdieping

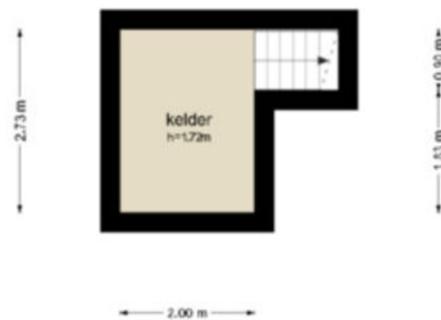


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# Kelder

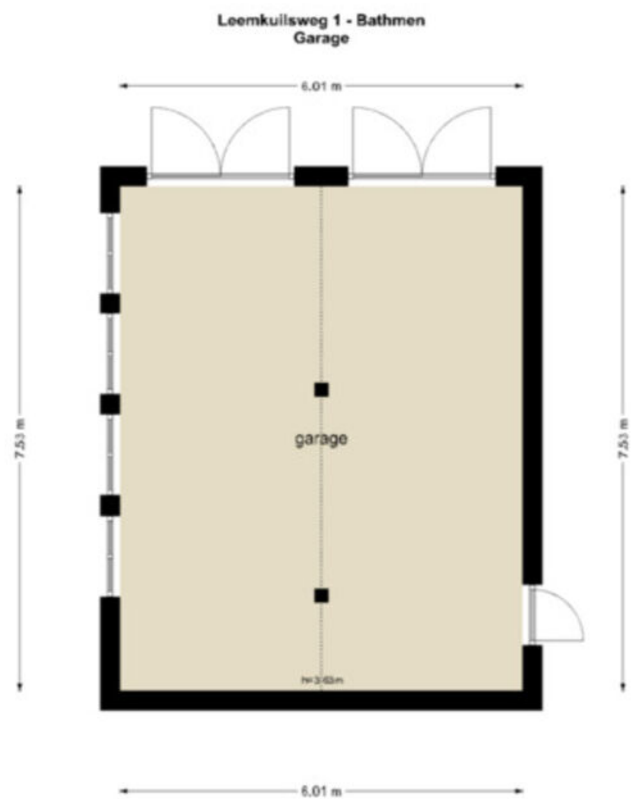
Leemkuilsweg 1 - Bathmen  
Kelder

3,25 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

# KADASTRALE KAART



**Leemkuilsweg 1,  
Bathmen**

Auteur: Drieklomp Makelaars  
Datum: 31-3-2026

Schaal: 1: 3021



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



## VOORWAARDEN

### **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

### **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP GORSSEL**

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ [gorssel@drieklomp.nl](mailto:gorssel@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

